

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



JINGRUI HOLDINGS LIMITED

景瑞控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01862)

須予披露交易 出售附屬公司

於2020年3月23日，賣方、買方及目標公司就出售事項訂立協議。

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公佈規定。

出售事項

於2020年3月23日，賣方及買方就出售事項訂立協議。協議的主要條款載列如下。

標的事宜

買方須向賣方購買出售股份。出售股份為目標公司於協議日期的全部股權。

對價

出售事項的對價為人民幣476,000,000元，應以現金方式支付。

於協議日期，買方已向賣方支付按金(「按金」)人民幣50,000,000元。

於協議日期後的五個營業日(定義見協議)內，買方須向賣方支付人民幣425,000,000元(「第二筆付款」)。

賣方應將對價約人民幣220,765,000元用於償還目標公司之負債(包括應付款項及未償還貸款)。

對價將作如下調整：

- (i) 減去目標公司於完成日期的債務金額；
- (ii) 增加目標公司手頭現金金額；及
- (iii) 增加目標公司於完成日期起至預付款項所涵蓋的期限止期間作出的預付稅款或公用事業費用金額（統稱「調整金額」）。

根據(i)目標公司的最新管理賬目；及(ii)目標公司作為一家擁有穩定租金收入的物業管理公司的經營狀況，本公司預計調整金額將為人民幣1,000,000元上下。

於完成日期後的五個營業日（定義見協議）內：

- (i) 倘調整金額為正，買方須向賣方支付人民幣1,000,000元及調整金額；
- (ii) 倘調整金額為負且絕對值少於人民幣1,000,000元，買方須向賣方支付人民幣1,000,000元減去調整金額之絕對值；及
- (iii) 倘調整金額為負且絕對值為人民幣1,000,000元或以上，賣方須向買方支付調整金額之絕對值減去人民幣1,000,000元。

完成

出售事項的完成須於收到第二筆付款的四十個營業日（定義見協議）內（「完成日期」）發生並完成將賣方登記為出售股份登記持有人所需的監管文件。

倘買方未能於超過十個營業日（定義見協議）之前作出第二筆付款，賣方可終止協議。按金須由賣方保留作為買方的罰金。

倘出售事項的完成因賣方違約未能發生，買方可終止協議。賣方須退還按金予買方並向買方支付相等於按金的罰金。

對價基準

出售事項的對價乃經訂約各方按公平原則磋商後達致，並經參考鄰近可資比較商業開發項目的近期市值以及該物業的年度租金收入後釐定。

出售事項的財務影響

於完成出售事項後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。因此，目標公司的資產、負債及財務業績將不再於本集團財務報表內綜合入賬。

基於(i)目標公司的未經審核資產價值淨額約人民幣199,058,000元；(ii)賣方將予承擔的目標公司之負債(包括應付款項及未償還貸款)的價值淨額約為人民幣220,765,000元；及(iii)對價人民幣476,000,000元，預計本公司將自出售事項中錄得收益約人民幣56,177,000元(經扣除出售事項應佔開支)。

本公司自出售事項錄得收益或虧損的實際金額須經本公司核數師審閱及最終審核。

有關訂約方的資料

(1) 本集團及賣方

本集團主要在長三角地區從事物業開發業務。

賣方為於中國成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司，其主要業務活動為投資控股。

(2) 買方

買方為於中國成立的從事鋼鐵生產有限公司。其由趙玉喬最終持有。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

(3) 目標公司

目標公司為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事物業管理。於協議日期，其主要資產為該物業。

目標公司的未經審核財務業績載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年 (人民幣)	2019年 (人民幣)
收入	5,185,000	16,732,000
除稅前利潤	76,485,000	4,845,000
除稅後利潤	57,111,000	3,634,000

截至2018年及2019年12月31日止年度的除稅前淨利潤包括該物業的公允價值收益分別約為人民幣84,228,000元及人民幣3,573,000元。

目標公司於2020年2月29日的未經審核資產價值淨額約為人民幣199,058,000元。

進行出售事項的理由及裨益

本集團於2018年初透過目標公司收購該物業。目標公司的主要資產為該物業。該物業已由本集團持作投資物業賺取租金收入。

本公司不時對本集團的資產進行策略性檢討。考慮到現行市況，董事認為，出售事項為本集團實現資本收益及為本集團產生額外營運資金提供機會。

鑒於上文所述，董事認為，協議的條款(包括對價)為一般商業條款，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於有關出售事項之最高適用百分比率(定義見上市規則)多於5%但少於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則項下通知及公佈規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整金額」	指	具有「對價」一段賦予該詞的涵義
「協議」	指	買方及賣方就出售事項訂立日期為2020年3月23日的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	Jingrui Holdings Limited (景瑞控股有限公司*)，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成日期」	指	具有「完成」一段賦予該詞的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「按金」	指	具有「對價」一段賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	出售出售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	位於北京市東城區東直門內大街9號院4號樓的一幢四層商業大廈，建築面積約5,768.35平方米
「買方」	指	遷安市九江線材有限責任公司，一家於中國成立之有限責任公司

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售股份」	指	目標公司之全部股權
「第二筆付款」	指	具有「對價」一段賦予該詞的涵義
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海浩沛置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「賣方」	指	上海鐳利置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「%」	指	百分比。

承董事會命
Jingrui Holdings Limited
景瑞控股有限公司*
 聯席主席
閔浩 陳新戈

香港，2020年3月23日

於本公告日期，董事會由本公司執行董事閔浩、陳新戈及徐海峰；本公司獨立非執行董事韓炯、錢世政及盧永仁組成。

* 僅供識別